



MMB2017000001135

95

Rada města Brna

ZM7/ **02748**

Z7/31. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 05. 09. 2017

**Název:**

**Návrh nabytí pozemku p.č. 1167/4 v k.ú. Komárov**  
**pro stavbu**  
**„Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2-4“**

**Obsah:**

- důvodová zpráva
- návrh kupní smlouvy včetně přílohy
- geometrický plán č. 1061-3/2017
- kopie výpisu LV 461 k.ú. Komárov
- znalecký posudek č. 1928/2017
- snímek katastrální a orientační mapy
- snímek cenové mapy
- snímek ortofotomapy

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo města Brna**

**s c h v a l u j e**

nabytí části pozemku p.č. 1167 o výměře 92 m<sup>2</sup> oddělené dle GP č. 1061-3/2017 a tímto GP nově označené jako p.č. 1167/4 v k.ú. Komárov z vlastnictví společnosti HM RENT, s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu ve výši 519.724,- Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.....těchto usnesení

**Stanoviska dotčených orgánů:**

Rada města Brna projedná na schůzi č. R7/129 konané dne 22. srpna 2017 a stanovisko bude sděleno.

Zpracoval:  
Odbor investiční MMB

Předkládá:  
Rada města Brna

7/27

## D ů v o d o v á   z p r á v a

Statutární město je stavebníkem a spoluinvestorem veřejně prospěšné stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb- etapa 2-4“ (dále jen „Stavba“).

Trvalým zábořem Stavby byla dle projektové dokumentace výměrou 11 m<sup>2</sup> dotčena část pozemku p.č. 1167 o celkové výměře 1195 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha, společný dvůr, k.ú. Komárov ve vlastnictví společnosti HM RENT, s.r.o. (dále jen „Vlastník“). Pozemek je situován v bezprostřední blízkosti chodníku ulice Dornych, od něhož je oddělen dřevěným oplocením s plechovými vraty zpřístupňujícími dvůr areálu firmy.

Vlastník požaduje upravit parametry vjezdu tak, aby vyhovovaly průjezdu návěsové soupravy (kamionu). Z důvodu bezpečného výjezdu vozidel z areálu dále požaduje zajištění rozhledových poměrů ve vjezdu dle platné ČSN odsunutím stávajícího oplocení (hranice pozemku) dovnitř areálu, tj. rozšíření trvalého záboru včetně demolice stávající vrátnice.

Dle geometrického plánu 1061-3/2017 byl z pozemku p.č. 1167 dle požadavku Vlastníka oddělen a nově označen pozemek p.č. 1167/4 o výměře 92 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace.

V rámci Stavby bude Vlastníkovi provedena demolice vrátnice, demontáž stávajícího oplocení včetně brány, likvidace porostu na pozemku p.č.1167/4 k.ú. Komárov a realizována nová vjezdová brána a oplocení ze štípaných tvárnic na nové hranici pozemků p.č. 1167/1 a p.č. 1167/4 k.ú. Komárov. Nově bude Vlastníkovi zřízen v rámci Stavby vjezd na pozemek p.č. 1167/1 k.ú. Komárov v souladu s koordinační situací stavby, jejíž příslušná část je přílohou kupní smlouvy.

Materiál byl předložen schůzi RMB č. R7/123 dne 11.7.2017 a byl stažen s požadavkem na vyhotovení nového ZP a projednání v KM RMB.

Po vyhotovení nového znaleckého posudku je předkládán opětovně.

Cena nemovité věci byla stanovena znaleckým posudkem č. 1928/2017 ze dne 20.7.2017, vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Šerým následovně:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Pozemek p.č. 1167/4   | 202.400,00 Kč (2. 200 Kč/m <sup>2</sup> ) |
| Budova – vrátnice     | 266.037,00 Kč                             |
| Venkovní úpravy       | 42.318,00 Kč                              |
| <u>Trvalé porosty</u> | <u>8.969,00 Kč</u>                        |
| <b>Celkem</b>         | <b>519.724,00 Kč</b>                      |

Nabytí vlastnického práva k nemovité věci dle navrhované kupní smlouvy je v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Dle ustanovení § 40 písm. c) tohoto předpisu se daňové přiznání nepodává.

Po převodu nemovité věci do vlastnictví statutárního města Brna bude jejich správu vykonávat společnost Brněnské komunikace a.s. na základě Příkazní smlouvy o zajištění investování a investičních činností na investičních akcích statutárního města Brna ze dne 26. 8. 2016.

**Akce bude hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů statutárního města Brna v oddíle § 2212 „Silnice“, ORG 4276 „Tramvaj Plotní – soubor staveb“ s celkovými rozpočtovými náklady ve výši 2.171.000 000 Kč a s rozpočtovými náklady v roce 2017 ve výši 30.000.000 Kč.**

**R7/58. Komise majetková RMB** na svém jednání dne 14. 08. 2017 návrh projednala a doporučila. Hlasování: 6 – pro, 0 – proti, 1 – se zdržel /11 členů.  
**Usnesení bylo přijato.**

|                |            |                |                  |               |              |           |            |             |            |            |
|----------------|------------|----------------|------------------|---------------|--------------|-----------|------------|-------------|------------|------------|
| Ing. Liptáková | p. Janiček | Ing. Drápalová | PhDr. Hofmannová | Ing. Pospíšil | JUDr. Kerndl | p. Říha   | p. Šafařík | Ing. Zuziak | Mgr. Leder | Ing. Malec |
| pro            | pro        | pro            | omluvena         | omluven       | omluven      | zdržel se | pro        | pro         | pro        | omluven    |

ev. č.

### KUPNÍ SMLOUVA

podle § 2079 a násl. zák. č. 89/2012Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku:

1. HM RENT, s.r.o.

se sídlem Dobrovského 96/29, 612 00 Brno

IČ: 25342681

DIČ: CZ 25342681

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 27442

jednající Jiřím Jaškem, jednatelem

a Richardem Pojerem, jednatelem

bankovní spojení : .....

č.ú. : .....

na straně jedné jako prodávající (dále jen „prodávající“)

a


Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené Ing. Petrem Vokřálem, primátorem města Brna

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

bankovní spojení: 

na straně druhé jako kupující (dále jen „kupující“)

#### I.

1. HM RENT, s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1167 o výměře 1195 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, v katastrálním území Komárov, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město na listu vlastnictví č. 461 pro katastrální území Komárov, obec Brno.
2. Dle geometrického plánu č. 1061-3/2017 vyhotoveného společností Brněnské komunikace a.s. se od pozemku p.č. 1167 odděluje část o výměře 92 m<sup>2</sup>, která je nově označena jako pozemek p.č. 1167/4, k.ú. Komárov.
3. Součástí pozemku p.č. 1167/4, k.ú. Komárov jsou vozovka účelové komunikace vjezdu, venkovní úpravy (přístřešek krytu plynoměru, ploty a plotová vrata, trvalé porosty) a budova vrátnice – jednoduchá přízemní nepodsklepená zděná stavba obdélníkového půdorysu s nízkou pultovou střechou s plechovým krytím.

## II.

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu pozemek p.č. 1167/4, k.ú. Komárov uvedený v čl. I. této smlouvy včetně jeho součástí a příslušenství a kupující tento pozemek kupuje a přijímá do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu ve výši 519.724 Kč (slovy: pětsetdevatenácttisícšedmsetdvacetčtyři korun českých).
2. Převáděný pozemek včetně všech součástí a příslušenství byl popsán a oceněn znaleckým posudkem č. 1928/2017 ze dne 20.7.2017, který byl vyhotoven Ing. Jaroslavem Šerým, soudním znalcem, Skoumalova 24, Brno.

## III.

1. Předmětný pozemek se vykupuje v souvislosti s majetkoprávním vypořádáním stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb“ (dále jen „stavba“).

## IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena uvedená v článku II. odst. 1 této smlouvy bude rozdělena do dvou splátek.
2. První část kupní ceny ve výši 419.724 Kč (slovy: čtyřistadevatenácttisícšedmsetdvacetčtyři korun českých) bude prodávajícímu uhrazena na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 60 (šedesáti) dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o tom, že byl proveden vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveném k tomuto dni bude jako jediný vlastník předmětného pozemku uveden kupující a současně tento pozemek bude prost všech práv třetích osob.
3. Druhá část kupní ceny ve výši 100.000 Kč (slovy: stotisíc korun českých) bude prodávajícímu uhrazena na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy bude předmětný pozemek včetně všech součástí a příslušenství vyklizen a předán kupujícímu dle článku VI. této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že nevyklidí-li či nepředá-li prodávající kupujícímu předmětný pozemek včetně všech součástí a příslušenství v dohodnuté době a vznikne-li kupujícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty dle článku VI. odst. 2 této smlouvy, je kupující oprávněn započíst tuto svoji pohledávku za prodávajícím na pohledávku prodávajícího za kupujícím na zaplacení druhé části kupní ceny dle článku IV. odst. 3 této smlouvy.
5. Prodávající se dále zavazuje uhradit platby za případné dodávky energií či služeb spojených s užíváním převáděného pozemku a jeho součástí a příslušenství za celou dobu jejich užívání až do jejich skutečného předání a převzetí kupujícím.
6. V případě, že kupující neuhradí první část kupní ceny řádně a včas, je kupující povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 1000 Kč (slovy: tisíckorun českých) za každý (i započatý) den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku porušení smluvní povinnosti ze strany kupujícího vznikla.
7. Smluvní strany se dohodly, že neuhradí-li kupující kupní cenu řádně a včas, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

## V.

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděném pozemku včetně všech součástí a příslušenství nevážnou žádná faktická ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky, práva třetích osob, že proti němu není vedeno exekuční řízení a že není omezen v disponování s převáděným pozemkem.
2. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této kupní smlouvy nebyl proti němu podán návrh na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán, a není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení.
3. Prodávající se zavazuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděnému pozemku bude tento pozemek prost všech práv třetích osob, a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k pozemku.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupující má právo od této kupní smlouvy odstoupit, jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

## VI.

1. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je povinen touto smlouvou převáděný pozemek včetně všech součástí a příslušenství (zejména budovy vrátnice) vyklidit a předat kupujícímu nejpozději do 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení výzvy kupujícího zasláné prostřednictvím technického dozoru kupujícího, kterým je společnost Brněnské komunikace a.s., se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno - Štýřice, IČ: 607 33 098 (dále jen „technický dozor kupujícího“). Termín předání pozemku bude dohodnut nejméně jeden týden předem. O předání a převzetí pozemku bude sepsán protokol opatřený podpisy prodávajícího a technického dozoru kupujícího. Nebezpečí škody na věci přechází na kupujícího dnem jeho skutečného předání a převzetí.
2. V případě, že prodávající touto smlouvou převáděný pozemek včetně všech součástí a příslušenství v dohodnuté době nevyklidí či nepředá kupujícímu, je prodávající povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý (i započatý) den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo kupujícího na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku porušení smluvní povinnosti ze strany prodávajícího vznikla.

## VII.

1. V rámci stavby bude kupujícím provedeno odstranění budovy vrátnice, stávajícího oplocení včetně brány a likvidace porostu a realizována nová vjezdová brána a oplocení ze štípaných tvárníc na nové hranici pozemků p.č. 1167/1 a p.č. 1167/4, k.ú. Komárov (dále jen „vjezdová brána a oplocení“). Nově bude kupujícím v rámci stavby na jeho náklady zřízen vjezd na pozemek p.č. 1167/1, k.ú. Komárov v souladu s koordinační situací stavby, jejíž příslušná část je přílohou č.1 této smlouvy.

2. Vjezdová brána a oplocení budou vybudovány kupujícím na jeho náklady do vlastnictví prodávajícího. Po dokončení budou vjezdová brána a oplocení protokolárně předány prodávajícímu. Protokol bude opatřen podpisem prodávajícího, zhotovitele a technického dozoru kupujícího. Prodávající bere na vědomí skutečnost, že vjezdová brána a oplocení budou budovány do jeho výlučného vlastnictví a stávají se jeho majetkem, a zavazuje se, že prodávajícímu, zhotoviteli i technickému dozoru kupujícího poskytne při jejich realizaci a protokolárním předání a převzetí veškerou nezbytnou součinnost. Tímto prodávající opravňuje kupujícího k provedení stavby výše uvedené vjezdové brány a oplocení na svém pozemku p.č. 1167/1, k.ú. Komárov dle ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

### VIII.

1. Vlastnické právo k pozemku se převádí ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu.
2. Nabytí vlastnického práva k pozemku dle této smlouvy je v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Dle ust. § 40 písm. c) tohoto předpisu se daňové příznání nepodává.
3. Poplatky za úkony katastrálního úřadu, event. další poplatky spojené s převodem pozemku uhradí kupující.

### IX.

1. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně. Na důkaz shody vůle s obsahem připojují své podpisy.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro vkladové řízení.
3. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv statutární město Brno.
5. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem obchodního tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a že údaje uvedené v této smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
7. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 tohoto zákona).

## Doložka

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. .... dne .....

V Brně dne:

V Brně dne:

.....  
za HM RENT, s.r.o.  
Jiří Jaško  
jednatel

.....  
za statutární město Brno  
Ing. Petr Vokřál  
primátor města Brna

.....  
za HM RENT, s.r.o.  
Richard Pojer  
jednatel



090,00

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| F | 0 | 1 | 2 | 0 |
|---|---|---|---|---|

km 0.990 13

km 0.990 95

# SITUACE 1:250

## p.č. 1167

51 60

50

6,50

1,75  
57

6,00

obnova oplocení  
ve stáv. poloze dl. 3,4 m;  
stávající rozv. skříň E.ON  
bude zachována

1,75  
584  
595

2,5%

20,1-36

4,80

1,50

nové oplocení v  
celostátní poloze  
dl. 12,2 + 13,8 m

ZÁBOR p.č. 1167 = 92 m<sup>2</sup>

3,00

4,00

6,00

3,79 3,10 3,05 3,60

3,50

1,00

15 03

km 0.915 05

1,00

0 1

0 1

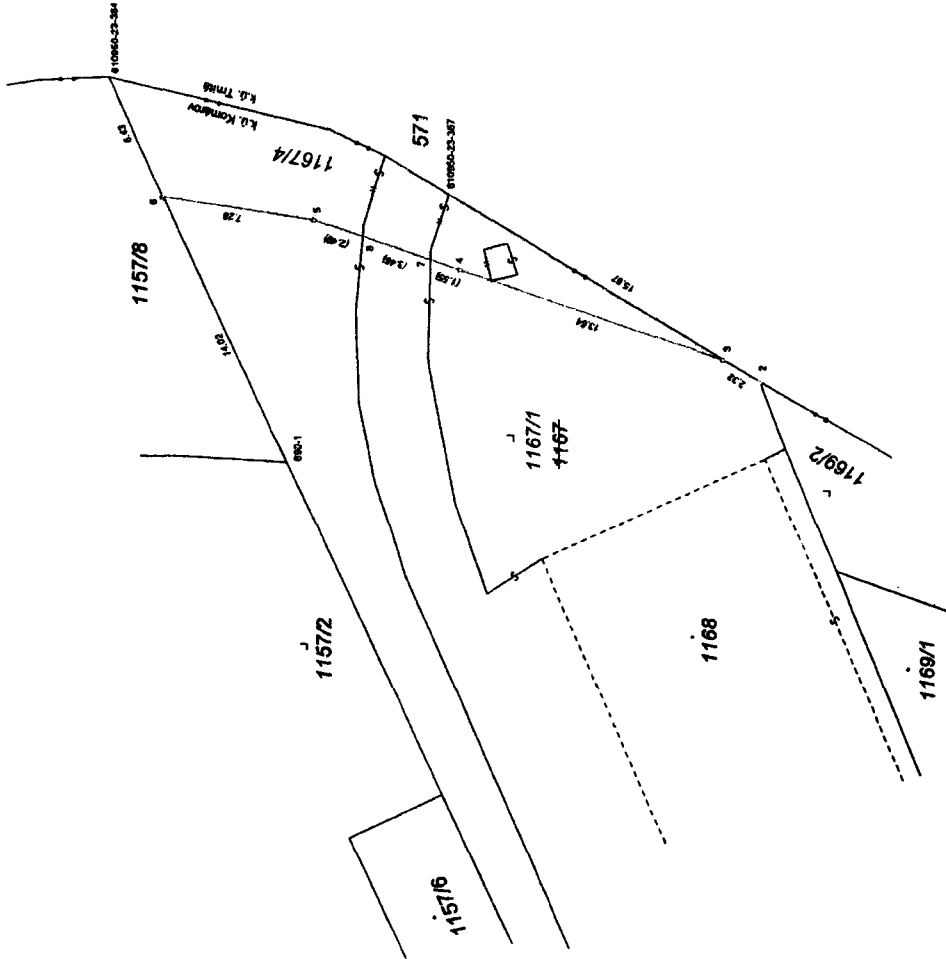
0 1

**VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

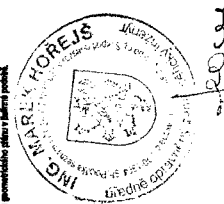
| Dosažené stavy                       |              |                |                  | Nový stav                            |              |                        |            |                        |  |  |                |                                      |                   |
|--------------------------------------|--------------|----------------|------------------|--------------------------------------|--------------|------------------------|------------|------------------------|--|--|----------------|--------------------------------------|-------------------|
| Číslo listu pozemku<br>přec. číseln. | Výhled panvy |                | Druh pozemku     | Číslo listu pozemku<br>přec. číseln. | Výhled panvy | Druh pozemku           | Typ stavby | Znak<br>určení<br>výše | Dílčí listy z pozemku<br>nemovitosti v | Převládá se stavem některého předcházejícího stavu |                | Číslo listu pozemku<br>přec. číseln. | Označení<br>části |
|                                      | ha           | m <sup>2</sup> |                  |                                      |              |                        |            |                        |  | ha   | m <sup>2</sup> |                                      |                   |
| 1157/8                               | 1            | 64             | zahradní pozemek | 1157/8                               | 1            | 64                     |            | 0                      |  |  | 10001          |                                      |                   |
| 1167                                 | 11           | 95             | zahradní pozemek | 1167/1<br>1167/4                     | 11<br>92     | 03<br>zahradní pozemek |            | 0                      | 1167                                   |  | 461            |                                      | 03                |
| 1169/2                               | 1            | 39             | zahradní pozemek | 1169/2                               | 1            | 39                     |            | 0                      | 1167                                   |  | 461            |                                      | 92                |
| č. d. Tmihlův<br>571                 | 74           | 23             | zahradní pozemek | 571                                  | 74           | 23                     |            | 0                      |  |  | 10001          |                                      |                   |
|                                      | 89           | 21             |                  |                                      | 89           | 21                     |            |                        |  |  | 60000          |                                      |                   |

**Seznam souřadnic (S-JTSK):**

| Číslo bodu    | X         | Y          | čt. Poznámka    |
|---------------|-----------|------------|-----------------|
| 610350-23-364 | 597268.58 | 1162079.80 | 6 roh plotu     |
| 610350-23-367 | 597274.27 | 1162096.30 | 6 barva         |
| 690-1         | 597287.05 | 1162088.32 | 3 kolek (přev.) |
| 2             | 597283.26 | 1162111.56 | 3 roh plotu     |
| 3             | 597282.21 | 1162109.76 | 3 plot - rozor  |
| 4             | 597277.86 | 1162096.85 | 3 znak z plastu |
| 5             | 597275.46 | 1162089.74 | 3 znak z plastu |
| 6             | 597274.38 | 1162082.43 | 3 plot - rozor  |
| 7             | 597277.36 | 1162095.38 | 6               |
| 8             | 597276.25 | 1162092.10 | 6               |



|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b><br>pro<br>rozdělení pozemku   | Jméno příjmení:<br><b>Ing. Marek Hobejš</b><br>Číslo příkazu seznamu územně oprávněných zeměměřičských úřadů:<br><b>2108/2001</b><br>Dne: <b>6. března 2017</b><br>Město: <b>1052/2017</b>  | Jméno příjmení:<br><b>Ing. Marek Hobejš</b><br>Číslo příkazu seznamu územně oprávněných zeměměřičských úřadů:<br><b>2108/2001</b><br>Dne: <b>9. 3. 2017</b><br>Město: <b>9/2017</b> |
| Vývěst:<br>Břítolánské komunikační s.ř.<br>Rumvešská ulice 787/IIa, 638 00 Brno, Štýřka   | <p>Číslo příkazu: <b>1081-S/2017</b><br/>Číslo: <b>Etymologické</b><br/>Číslo: <b>Etym</b><br/>Jméno čísel: <b>Komárov</b><br/>Právní list: <b>DVM</b></p> <p>Číslo katastrálního území: <b>638001</b><br/>Číslo katastrálního území: <b>638001/001</b><br/>Právní list: <b>DVM</b></p> |   |
| <p><b>KÚ pro Jihomoravský kraj</b><br/><b>KP Brno-město</b><br/><b>Ing. Bc. Vladimír Konvalina</b><br/><b>PGP-462/2017-702</b><br/><b>2017.03.08 08:40:55 CET</b></p> |   |   |



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.10.2016 08:31:23

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 461

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo   |               |       |
| HM RENT, s.r.o., Dobrovského 96/29, Královo Pole, 61200 Brno | 25342681      |       |

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

| B Nemovitosti                    | Pozemky                                 | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany |
|----------------------------------|---|---------|------------|----------------------------|----------------|----------------|
|                                  |   | 1167    | 1195       | zastavěná plocha a nádvoří | společný dvůr  |                |
| B1                               | Jiná práva - Bez zápisu                 |         |            |                            |                |                |
| C                                | Omezení vlastnického práva - Bez zápisu |         |            |                            |                |                |
| D                                | Jiné zápisy - Bez zápisu                |         |            |                            |                |                |
| Plomby a upozornění - Bez zápisu |   |         |            |                            |                |                |
| E                                | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu  |         |            |                            |                |                |

Listina

o Kupní smlouva V11 9537/2000 ze dne 10.10.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 11.10.2000, č.j.V 11 - 9537/2000.

POLVZ:307/2000

Z-1300307/2000-702

Pro: HM RENT, s.r.o., Dobrovského 96/29, Královo Pole, 61200 Brno

RČ/IČO: 25342681

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

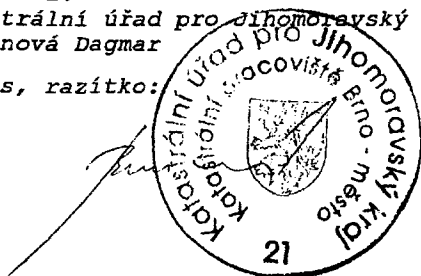
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.10.2016 08:31:26

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město  
Burianová Dagmar

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....7603/16.....



Osvobozeno od správních poplatků

č.j. 1300 K11-436/16

11/21

**ZNALECKÝ POSUDEK**číslo 1928/2017

o ceně obvyklé nemovitosti – pozemku parcelní číslo KN 1167/4 a příslušenství,  
katastrální území Komárov, obec Brno, okres Brno - město

**Objednatel posudku** : Brněnské komunikace a.s.,  
Brno, Renneský tř. 1a

**Účel posudku** : Stanovení ceny nemovitosti pro interní  
potřebu objednatele

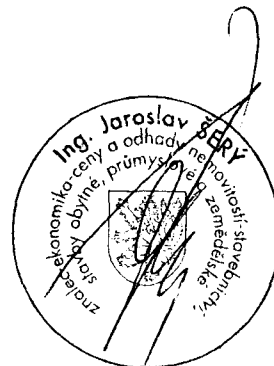
**Oceňovací předpis** : Vyhláška MFČR č. 441/2013 Sb. ve znění  
vyhlášek č. 199/2014, 345/2015 a 143/2016  
Sb k zákonu o oceňování  
Zákon ČR č. 151/1997 Sb. o oceňování  
majetku v aktuálním znění

**Posudek vypracoval** : ing Jaroslav Šerý,  
soudní znalec v oboru ekonomika,  
odvětví ceny a odhady nemovitostí  
62100 Brno, Skoumalova 24

Posudek obsahuje 14 stran textu a příloh a předává se ve 3 vyhotoveních.

V Brně 20. července 2017

Paré *A*



## A/ SITUACE

Předmětem znaleckého posudku je dle objednávky stanovení ceny obvyklé pozemku parcelní číslo KN 1167/4, katastrální území Komárov, obec Brno, okres Brno - město, který byl oddělen dále uvedeným geometrickým plánem od původní parcely KN 1167. Součástí posudku je cena objektu vrátnice (v ceně reprodukční pořizovací) a cena vozovky, venkovních úprav a trvalých porostů na oddělené parcele 1167/4. Nemovitost se vykupuje pro veřejně prospěšnou stavbu "Tramvaj Plotní - soubor staveb 2-4".

Účelem posudku je zjištění hodnoty majetku a stanovení ceny nemovitosti pro interní potřebu objednatele.

Vlastníkem nemovitosti dle výpisu z Katastru nemovitostí je HM RENT, s.r.o., Brno, Dobrovského 96/29.

Prohlídkou nemovitosti dne 17.7.2017 byl zjištěn technický stav nemovitosti, podklady nezbytné pro zpracování posudku porovnány se skutečností, včetně doměření parametrů, nutných pro znalecké výpočty.

Posudek je zpracován v cenové úrovni ke dni prohlídky, tj k 17.7.2017.

|                       |    |                           |
|-----------------------|----|---------------------------|
| Součásti posudku jsou | 1/ | Pozemek                   |
|                       | 2/ | Vrátnice                  |
|                       | 3/ | Venkovní úpravy a vozovka |
|                       | 4/ | Trvalé porosty            |

### Podklady pro zpracování posudku :

- objednávka posudku č. 1300-Klí-1406/17 ze dne 17.7.2017
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění
- vyhláška MFČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 199/2014, 345/2015 a 143/2016 Sb. k zákonu o oceňování
- výpis z Katastru nemovitostí z LV 461, katastrální území Komárov ze dne 18.10.2016
- informace od objednatele posudku a poznatky z prohlídky nemovitosti
- geometrický plán č. 1061-3/2017 -ing MarekHořejš z 6.3.2017
- část projektové dokumentace "Tramvaj Plotní"
- cenová mapa stavebních pozemků města Brna č.10

## B./ NÁLEZ A VLASTNÍ POSUDEK

Nemovitost navazuje přímo na komunikaci a chodník v ulici Dornych. V souvislosti s probíhající rekonstrukcí komunikace zasahuje projektovaný zábor parcelu p.č. 1167 a stávající objekt vrátnice na téže parcele. Zasažená část parcely je specifikována geometrickým plánem (viz příloha). Vrátnice bude demolována, stejně jako část oplocení včetně brány a porostu.

Rozsah posudku je specifikován objednávkou

### 1/ Pozemek

Oceňovaný pozemek se v platné cenové mapě nachází v území s jednotkovou cenou 2680,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o pozemek určený územním plánem a územním rozhodnutím pro komunikace, stanoví se cena zjištěná dle §4 vyhlášky, odst. 3.

Výměra oddělené části - pozemek p.č. 1167/4 dle GP 92 m<sup>2</sup>

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Základní cena pozemku - obl.6 | 2678,- Kč/m <sup>2</sup> |
| koeficient P <sub>1</sub>     | -0,20                    |
| P <sub>2</sub>                | -0,05                    |
| P <sub>3</sub>                | 0                        |
| P <sub>4</sub>                | 0                        |
| P <sub>5</sub>                | 0,30                     |
| index cenového porovnání      | 0,225                    |
| Jednotková cena zjištěná      | 602,55 Kč/m <sup>2</sup> |

Informativně stanovená cena dle vyhlášky §3 a 4

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Základní cena dle vyhlášky   | 2678,- Kč/m <sup>2</sup>     |
| koeficient trhu              | cca 1,05                     |
| koeficient omezujících vlivů | cca 1,0                      |
| koeficient polohy            | 0,648                        |
| jednotková cena              | cca 1822,- Kč/m <sup>2</sup> |

Porovnání s informacemi o prodeji obdobných pozemků situovaných v území výrobních a skladovacích areálů a určených pro dopravní účely :

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Komunikace v k.ú Trnitá - 2011 - ul. Plotní           | JC 1291,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Komunikace v k.ú Žabovřesky - 2014 - ul. Bráfova      | JC 1798,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Komunikace v k.ú Líšeň - 2015 - ul. Novolíšeňská      | JC 1570,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Komunikace v k.ú Židenice - 2015 - ul. Jedovnická     | JC 1554,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Komunikace v k.ú Žabovřesky - 2016 - ul. Kníničská    | JC 1700,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Komunikace v k.ú Černá Pole - 2013 - ul. Křížikova    | JC 1600,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Komunikace v k.ú Žabovřesky - 2014 - ul. Žabovřeská   | JC 2100,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Komunikace v k.ú Horní Heršpice - 2014 - ul. Vídeňská | JC 1894,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Komunikace v k.ú Královo Pole - 2015 - ul U Vodárny   | JC 2132,- Kč/m <sup>2</sup> |

Z uvedených informací vyplývá, že cenová hladina prodejů komunikačních pozemků stanovuje jednotkovou cenu v rozpětí cca 1250,- až 2200,- Kč/m<sup>2</sup>.

Znalec na základě výše uvedených skutečností o provedených prodejkách, s přihlédnutím k ceně v cenové mapě, k ceně zjištěné i k ceně dle §3a4 vyhlášky stanovuje cenu obvyklou pro pozemek 1167/4 ve výši 2200,- Kč.

Cena obvyklá pozemku KN 1167/4 celkem  
 $92 \text{ m}^2 \times 2200,- \text{ Kč/m}^2 = 202.400,- \text{ Kč}$

## 2/ Vrátnice

Objekt vrátnice je přízemní nepodsklepená zděná stavba obdélníkového půdorysu s pultovou střechou o nízkém spědu s krytinou plechovou. Budova bude výstavbou komunikace dotčena a je zřejmě nezbytná její demolice a následná nová výstavba.. Dle objednávky je objekt oceněn cenou reprodukční pořizovací, což je hodnota, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Typ budovy "S" - účel užití skladování, manipulace.

Zastavěná plocha

$$3,10 \times 3,70 = 11,5 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

$$11,5 \times (2,50 + 0,50/2) = 31,6 \text{ m}^3$$

Základní cena 2231,- Kč/m<sup>2</sup>

koeficient

$$K_1 = 0,939$$

$$K_2 = 0,92 + 6,60/11,5 = 1,494$$

$$K_3 = 2,10/2,50 + 0,30 = 1,14$$

$$K_4 = \text{podstandard} \begin{array}{l} \text{pol. 6} \\ \text{pol.10} \\ \text{pol.12} \\ \text{pol.25} \end{array} \begin{array}{l} 0,007 \times 1,852 \\ 0,018 \times 1,852 \\ 0,030 \times 1,852 \\ 0,052 \end{array}$$

$$1 - (0,154 \times 0,54) = 0,917$$

Koeficient polohový  $K_5 = 1,23$

Koeficient  $K_i = 2,092$

Jednotková cena upravená

$$2231,- \times 0,939 \times 1,494 \times 1,140 \times 0,917 \times 1,23 \times 2,092 = 8418,9 \text{ Kč/m}^3$$

Cena nové budovy

$$8418,9 \text{ Kč/m}^3 \times 31,6 \text{ m}^3 = 266.037,- \text{ Kč}$$

### 3./ Venkovní úpravy a vozovka

#### Zpevněná komunikace

Komunikace pozemní charakteru parkoviště - stáří cca 40 let, opotřebení 50%

Výměra  $3,60 \times (3,60 + 4,70)/2 = 14,9 \text{ m}^2$

Základní cena 1075,- Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient  $K_s$  1,23

$K_i$  2,272

Cena komunikace  $14,9 \times 1075 \times 1,23 \times 2,272 \times 0,5 = 22.381,- \text{ Kč}$

#### Přístřešek uzávěru plynu

Objekt zděný z běžných cihel - stáří cca 60 let - opotřebení 60%

Výměra  $1,55 \times 1,60 \times 2,25 = 5,6 \text{ m}^3$

Základní cena 2010,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient  $K_s$  1,23

$K_i$  2,331

Cena přístřešku  $5,6 \times 2010 \times 1,23 \times 2,331 \times 0,40 = 12.909,- \text{ Kč}$

#### Oplocení

Plot dřevěný z hoblovaných prken, betonové sloupky, nátěr- stáří 20 let, opotřebení 70%

Výměra  $19,0 \times 1,95 = 37,05 \text{ m}^2$

Základní cena 452,- Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient  $K_s$  1,23

$K_i$  2,333

Cena oplocení  $37,05 \times 452 \times 1,23 \times 2,333 \times 0,3 = 14.416,- \text{ Kč}$

#### Plotová vrata

Ocelová vrata plechová včetně sloupků - stáří 20 let - opotřebení 70%

Základní cena 3700,- Kč/ks

Koeficient  $K_s$  1,23

$K_i$  2,333

Cena vrat  $1 \times 3700 \times 1,23 \times 2,333 \times 0,3 = 3.185,- \text{ Kč}$

Součet 52.891,- Kč

Index trhu 1,05

Index polohy  $0,60 \times /1 + (0+0,05+0+0,02+0,20+0)/ = 0,762$

Celková cena zjištěná venkovních úprav

$52.891 \times 1,05 \times 0,762 = 42.318,- \text{ Kč}$

Cena zjištěná se rovná ceně obvyklé.



**4./ Trvalé porosty.**

Na oceňované parcele je soliterní listnatý strom - věk cca 45 let.

Základní cena 32410,- Kč/ks

Koeficient stanoviště - výrobní, hospodářský areál - 0,45

Koeficient  $K_5$  1,23

Snížení ceny dle odst. c/ výrazně poškozený soliterní porost 50%

Cena trvalých porostů  $32410,- \times 0,45 \times 1,23 \times 0,50 = 8.969,-$  Kč

**REKAPITULACE CENY.**

|     |                 |              |                  |
|-----|-----------------|--------------|------------------|
| 1/  | Pozemek         | 202.400,- Kč | cena obvyklá     |
| 2/  | Vrátnice        | 266.037,- Kč | cena reprodukční |
| 3./ | Venkovní úpravy | 42.318,- Kč  | cena obvyklá     |
| 4/  | Trvalé porosty  | 8969,- Kč    | cena obvyklá     |

**CELKOVÁ CENA NEMOVITOSTI 519.724,- Kč**

V Brně dne 20. července 2017.

|                      |                              |     |
|----------------------|------------------------------|-----|
| <u>Seznam příloh</u> | výpis z Katastru nemovitostí | 1A4 |
|                      | snímek katastrální mapy      | 1A4 |
|                      | geometrický plán             | 1A4 |
|                      | přehledná situace - projekt  | 1A4 |
|                      | ortofotomapa                 | 1A4 |
|                      | fotografie                   | 2A4 |

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 19.5.1992 čj Spr.3380/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1928/2017 znaleckého deníku.

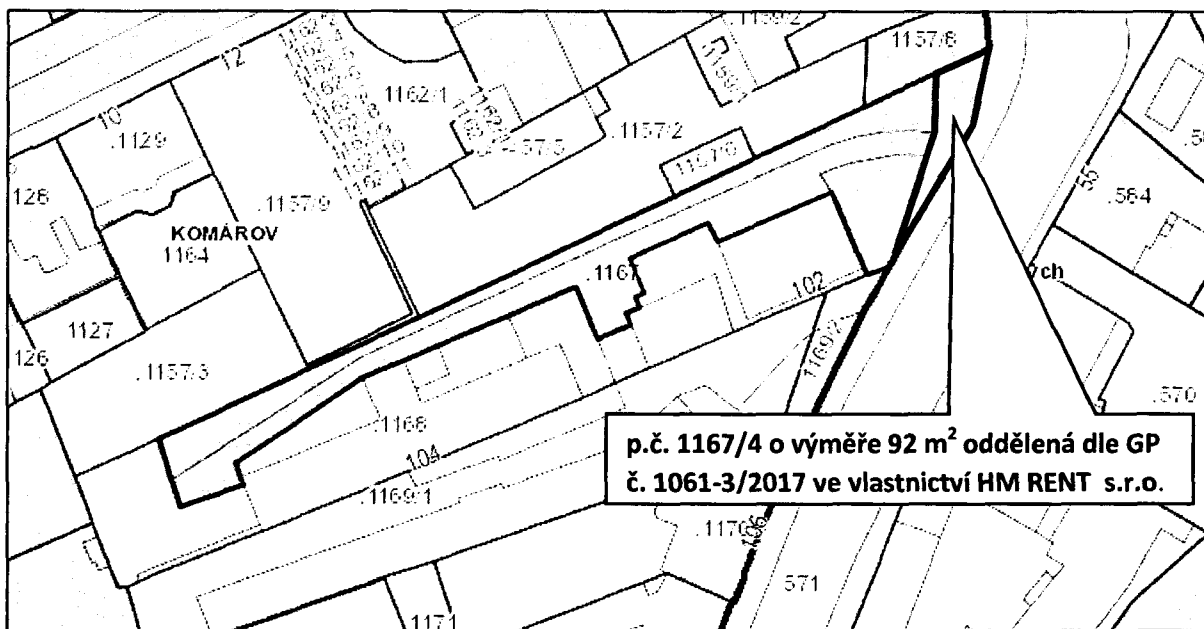
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1928/2017



Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

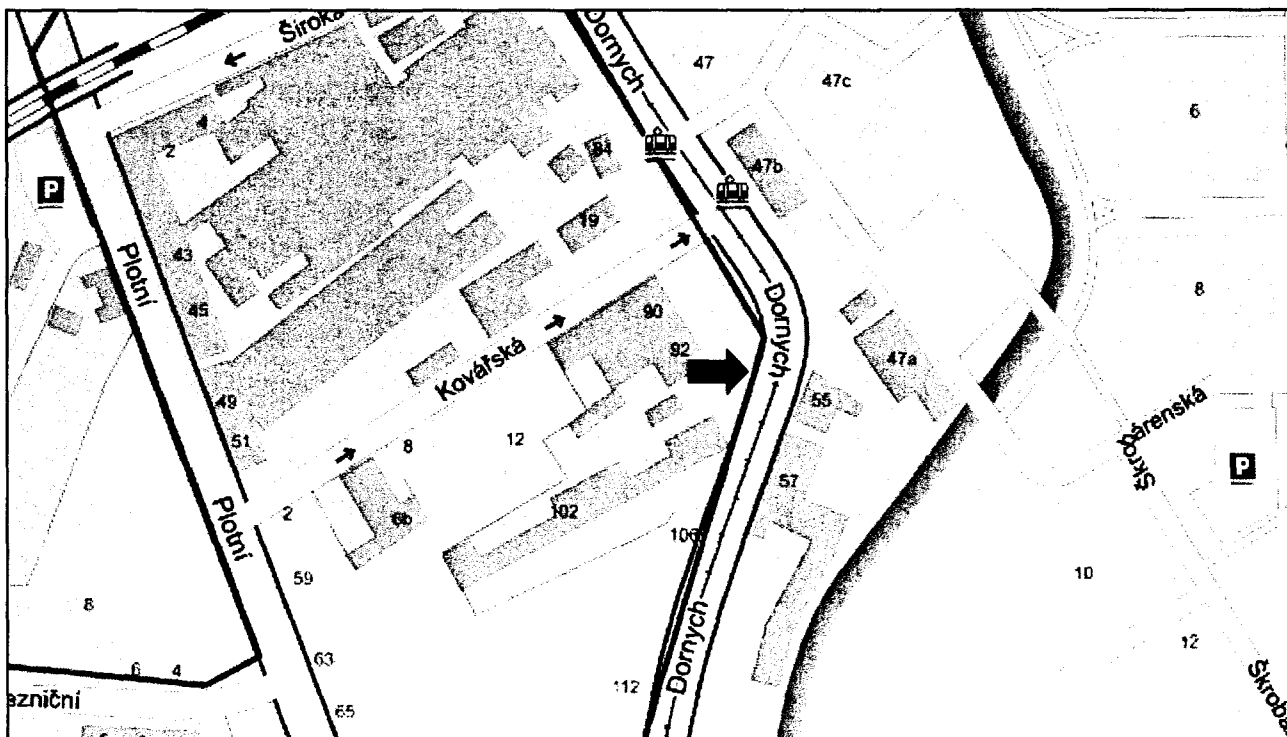


### Snímek katastrální mapy k.ú. Komárov při ul. Dornych



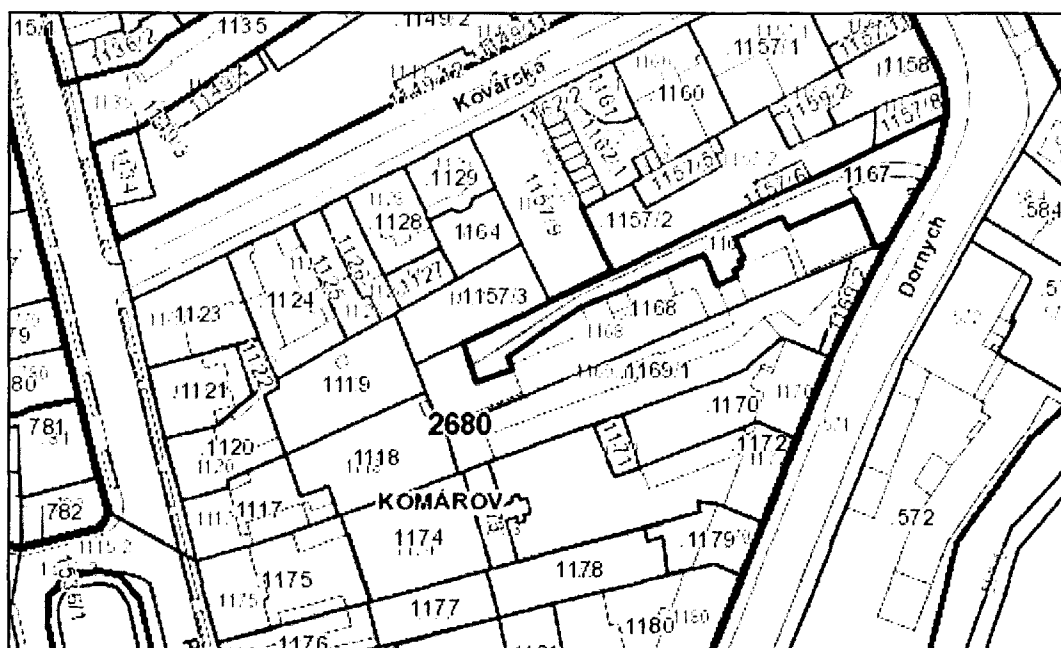
-  pozemky ve vlastnictví SMB
-  pozemek, jehož část je předmětem realizace

### Orientační snímek



19/27

## Cenová mapa



pozemek p.č. 1167 – v cenové mapě oceněn částkou 2.680 Kč/m<sup>2</sup>

